

Modification envisagée du droit du bail dans le Code des obligations

I. Aperçu

Le Conseil fédéral a récemment mis en consultation un projet de modification de certaines dispositions du droit du bail. Il en va notamment ainsi de la généralisation envisagée de l'obligation d'utiliser une formule officielle indiquant le montant du précédent loyer lors de la conclusion de tout nouveau bail¹. Partant, l'utilisation d'une telle formule officielle interviendrait même dans les cantons et zones qui ne sont pas touchés par la pénurie de logement. Le projet prévoit par ailleurs de confier, de manière centralisée, l'établissement et/ou l'agrément des diverses formules officielles à l'Office fédéral du logement, cette tâche étant à l'heure actuelle assurée par les diverses autorités cantonales compétentes. Une modification est aussi prévue en matière d'augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ou sur des améliorations énergétiques, qui ne peuvent, au sens du projet, prendre effet, au plus tôt, qu'une année après l'entrée en vigueur du bail, à moins d'être annoncées par écrit avant la conclusion de ce dernier. Enfin, les modifications proposées prévoient d'admettre une signature reproduite par un moyen mécanique (fac-similé) pour notifier une hausse de loyer ou une modification du montant des acomptes pour frais accessoires ainsi que de n'exiger que la simple forme écrite en cas d'augmentation selon un échelonnement convenu.

II. Dispositions visées

Les modifications envisagées portent sur les dispositions suivantes :

Art. 266l al. 2 Forme du congé pour les habitations et les locaux commerciaux

2 Le bailleur donne le congé au moyen d'une formule qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. La formule doit avoir été établie par l'Office fédéral du logement (OFL) ou agréée par celui-ci.

¹ Comme actuellement, l'obligation généralisée d'utiliser une formule officielle en cas de conclusion d'un nouveau bail n'est envisagée que pour les locaux d'habitation ; ainsi, la mise en location de locaux commerciaux n'est pas touchée par cette exigence. En vertu de l'art. 253b al. 1 CO, cette dernière est cependant applicable, par analogie, aux baux à ferme non agricole, pour autant qu'il y ait un usage d'habitation.

Art. 269d Augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur

1 Le bailleur peut en tout temps augmenter le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'augmentation du loyer, avec indication des motifs, doit être notifiée au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation. La notification doit se faire au moyen d'une formule établie par l'OFL ou agréée par celui-ci.

2 Les augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ou sur des améliorations énergétiques ne peuvent prendre effet, au plus tôt, qu'une année après l'entrée en vigueur du bail. Des augmentations peuvent prendre effet avant l'expiration de ce délai, si elles sont annoncées par écrit avant la conclusion du bail.

3 L'augmentation est réputée nulle:

- a. lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule prescrite;*
- b. lorsque les motifs ne sont pas indiqués;*
- c. lorsqu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.*

L'art. 269d al. 3, correspond à l'actuel art. 269d al. 2.

4 Les al. 1 et 3 sont également applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

5 Pour la notification d'une augmentation de loyer ou d'une modification du montant des acomptes pour frais accessoires, une signature reproduite sur la formule par un moyen mécanique est admise.

6 Lorsque le loyer est augmenté selon un échelonnement convenu, la forme écrite suffit.

Art. 270 al. 2 Loyer initial

2 Avant la conclusion d'un nouveau bail portant sur des locaux d'habitation, le loyer précédent ainsi que les motifs d'une éventuelle augmentation par rapport à ce dernier doivent être communiqués au locataire. La communication doit s'effectuer au moyen de la formule prévue à l'art. 269d al. 1.

Art. 298 al. 2 Forme du congé pour les habitations et les locaux commerciaux

2 Le bailleur doit donner le congé au moyen d'une formule qui indique au fermier la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. La formule doit avoir été établie par l'OFL ou agréée par celui-ci.

III. Lien utile

Pour une présentation plus complète du projet, avec commentaire article après article, il est renvoyé à http://www.admin.ch/ch/f/gg/pc/documents/2514/CO-droit-du-bail-2014_Rapport-expl_fr.pdf.

Neuchâtel, juin 2014